

контроль повинен забезпечити належну якість роботи, що нашоує надумку про зацікавленість в адвокатській монополії передусім клієнтів, які отримують можливість широкого вибору на ринку юридичних послуг [2].

Отже, можна зробити висновок, що без законодавчого врегулювання питання адвокатської монополії не обійтися. Зрештою, який шлях буде обрано, багато в чому залежить від юридичної спільноти, але необхідна умова успішного вирішення питання – почути один одного.

### **ЛІТЕРАТУРА:**

1. Беляєва К. Ціна монополії [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://zib.com.ua/ua/print/113643komu\\_ta\\_skilki\\_zaplatyat\\_yuristi\\_za\\_advokatsk\\_i\\_posvidchennya.html](http://zib.com.ua/ua/print/113643komu_ta_skilki_zaplatyat_yuristi_za_advokatsk_i_posvidchennya.html).
2. Писаренко Д. Монополія адвокатури, як інститут ліквідації її незалежності та як порушення прав на захист [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://voxukraine.org/2016/03/11/monipiliya-advokatury-ua>

### **Шахворостова Марія Андріївна**

*студентка 3-го курсу факультету міжнародно-правових відносин  
Національного університету «Одеська юридична академія»  
Науковий керівник – к.ю.н., доцент Завальнюк С.В.*

## **ДЕЯКІ ОСОБЛИВОСТІ УКЛАДАННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЖИТЛА**

Реалізація громадянином права на житло шляхом передачі його у найм (оренду) являється надзвичайно популярною та розповсюдженою причиною вступу у правовідносини, що виникають між громадянами нашої держави. Як зазначається у Роз'ясненні Міністерства юстиції від 05.01.2011 р., «передача у користування нерухомого майна – актуальна тема практично для кожного власника» [2]. Тому вважаємо за потрібне згадати про деякі особливості укладання даного договору задля більш чіткого його регулювання і, відповідно, виникнення меншої кількості непорозумінь між сторонами.

Над зазначеною темою працювали такі науковці: Ю.С. Червоний, Є.О. Харитонов, Н.А. Бровченко, Я.В. Гуляк, М.І. Брагинський, О.С. Омельчук, В.Я. Бондар, Т.Р. Федосєєва та інші.

Глава 59 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) передбачає та впорядковує відносини, що торкаються договору найму (оренди) житла, проте окрім того, що даний договір повинен бути укладений в письмовій формі, не передбачає ніяких інших положень про його укладання. На думку

О.С. Омельчука, це питання вирішується застосуванням загальних засад, властивих для укладення будь-якого цивільно-правового договору [4, с. 134].

Першим етапом укладання договору є оферта. При цьому, якщо оферент вказує певний строк своєї пропозиції, у який він чекає на прийняття оферти, то у цей час він ніби залежить від неї. Тому і укладання в цей строк договору з іншою особою, не є правомірним і розглядається як одностороння відмова від зобов'язання та тягне за собою певні негативні наслідки.

З приводу того, чи може пропозиція бути виражена і в усній формі, існують різні погляди. Стаття 644 ЦК України передбачає, що в такому разі, за умови, що друга сторона в той же момент висловить згоду, договір вважається укладеним [1, с. 174]. Слід зауважити, що для договору найму (оренди) житла це положення не застосовується, адже цивільне законодавство статтею 811 ЦК України чітко регламентує письмову форму вказаного договору. Проте, на думку Є.О. Харитонова, недодержання сторонами письмової форми договору найму житла не має наслідком його недійсність. У даному випадку законом не встановлено, що недодержання сторонами письмової форми договору найму житла має наслідком його недійсність [5].

Згадаємо і про таку особливість укладання договору найму (оренди) житла як висування публічної оферти, яка звернена до необмеженого кола осіб за допомогою ЗМІ, реклами, об'яв або ж ріелторських фірм. Така практика є досить розповсюдженою у наші часи і при цьому важливо встановити момент укладання договору, а відтак і породження прав і обов'язків між сторонами. Існує думка, що пропозиція, звернена до невизначеного кола осіб не є самою офертою, а лише запрошенням до оферти [3].

Існують ситуації, коли житлом користуються відразу декілька сторін. Таку ситуацію регламентує ст. 816 ЦК України, яка передбачає, таке можливо у разі, якщо йдеться про осіб, які проживають разом із наймачем, або ж про кількох співнаймачев. В обох випадках цікавим з практичної точки зору являються питання про кількість автентичних примірників договору та кількість підписів осіб, що будуть фактично користуватися житлом. Пропонується наступне вирішення: в першому випадку, виходячи зі змісту частини 1 статті 816, участь осіб в договорі, які проживають разом із наймачем, не є обов'язковою, а у другому випадку – потрібна наявність підписів і примірників, не менш, ніж співнаймачів [4, с. 136].

Іноді виникає питання про обов'язкове нотаріальне посвідчення договору найму (оренди) житла, яке не слідує зі змісту ч. 1 ст. 811 ЦК України. Проте, керуючись ст. 209 ЦК України сторони можуть за взаємною згодою та домовленістю вчинити таку дію. Відповідно до статті 54 Закону України «Про нотаріат» нотаріуси, зокрема, посвідчують угоди, щодо яких законодавством

встановлено обов'язкову нотаріальну форму, а також за бажанням сторін й інші угоди. При цьому нотаріус має вимагати витяг з Реєстру прав власності на нерухоме майно і правовстановлювальний документ про належність наймодавцю житла, що здається в найм (оренду). Обов'язковому ж нотаріальному посвідченню за законом підлягає договір оренди житла з викупом.

Особливим випадком укладення договору найму (оренди) житла є його «переукладення», тобто укладення знову після закінчення строку цього договору, що є підставою припинення останнього. За ст. 822 ЦК України переважне право на переукладання після спливу встановленого строку належить наймачу. У наймодавця при цьому є право попередити наймача не менш як за три місяці до закінчення строку про укладання договору на таких самих умовах, або змінивши їх, або ж про відмову від продовження будь-яких правовідносин з наймачем.

Таким чином, можна зробити висновок про те, що попри свою розповсюдженість деякі особливості укладання договору найму (оренди) житла знаходять своє вирішення лише в науці. Так, маються розбіжності з приводу обов'язковості письмової форми договору; встановлення моменту укладання договору при публічному зверненні; кількості сторін у договорі при наявності осіб, які проживають разом з наймачем або ж являються співнаймачами; обов'язкове нотаріальне посвідчення договору найму (оренди) житла та його переукладання. Вважаємо, що для того, щоб досягти більш чіткого дотримання прав громадян, потрібно більш детально регламентувати спірні положення на законодавчому рівні.

#### ЛІТЕРАТУРА:

4. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України – 2003. – № 40-44. – Ст. 356.
5. Договір найму (оренди) житлового приміщення : Роз'яснення Міністерства юстиції [Електронний ресурс] / Роз'яснення Міністерства юстиції. – 501. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/n0006323-11>
6. Науково-практичний коментар до Цивільного кодексу України [Електронний ресурс]. – 2009. – Режим доступу: <http://radnuk.info/komentar/chky.html>.
7. Омельчук О.С. Спирні питання укладання цивільно-правового договору найму (оренди) житла / О.С. Омельчук // Актуальні проблеми держави та права. – 2008. – № 39. – С. 133-139.
8. Харитонов Є.О. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу [Електронний ресурс] / Харитонов Є.О. – Х. : Одиссей. – 2011. – Режим доступу: <http://uristinfo.net/2010-12-27-04-58-59/256-npk-tsivilnij-kodeks-ukrayini-eo-haritonov/6784-zmist.html>.